

Raadsavond	4-9-2023
Zaaknummer	495223
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vriezekaap 75, Vriezekaap 24 en Kerklaan 53, Leimuiden'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vriezekaap 75, Vriezekaap 24 en Kerklaan 53, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPVRIEZEKOOP75-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van een compensatiewoning mogelijk te kunnen maken, met de ruimte voor ruimte-regeling als toetsingskader. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel tussen Vriezekaap 73 en 77 te Leimuiden een vrijstaande woning te realiseren. Om dit te rechtvaardigen worden er verspreid over diverse percelen in Leimuiden glastuinbouw(rechten) en sierteelt(bestemmingen) gesaneerd, waaronder ook op het perceel zelf. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel tussen Vriezekoop 73 en 77 in Leimuiden. Om dit te rechtvaardigen saneert de initiatiefnemer glastuinbouw(rechten) en sierteelt(bestemmingen) op verschillende plekken in de gemeente, waaronder ook het perceel zelf. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'sierteelt' naar Wonen. Op Kerklaan 53 verdwijnt de aanduiding 'glastuinbouw' en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Op Vriezekoop 24 verdwijnt de aanduiding 'sierteelt' en krijgt de tuin bij de woning de bestemming Wonen.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Een enkel punt van deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De ontbrekende wijzigingsbevoegdheden (4.7.1 en 4.7.6) uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost waar men in de huidige situatie aanspraak op kan maken zijn alsnog toegevoegd aan de regels.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Op 27 november 2018 heeft het college reeds ingestemd met dit initiatief. Toen bestond het initiatief echter enkel uit het omzetten van de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'sierteelt' naar Wonen op het perceel tussen Vriezekoop 73 en 77. Destijds was dat voor het college voldoende aanleiding om in te stemmen met die beoogde bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de bouw van één woning. De locatie maakte vervolgens onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost'. Echter, toen naar aanleiding van een ander initiatief aan de Drecht bleek dat er geen meerderheid van de raad kon instemmen met een bestemmingswijziging van Agrarisch met aanduiding 'sierteelt' naar Wonen als niet volledig werd voldaan aan de oppervlakte-eisen zoals genoemd in de ruimte voor ruimte-regeling, is dit initiatief uit het ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost' gelaten. Aan de initiatiefnemer is toen meegegeven dat om een kans te maken, hij voor 100% aan de gestelde oppervlakte-eisen uit de ruimte voor ruimte-regeling moet voldoen.

Principeverzoek

Op 14 juni 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een compensatiewoning op het perceel tussen Vriezekoop 73 en 77 te Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

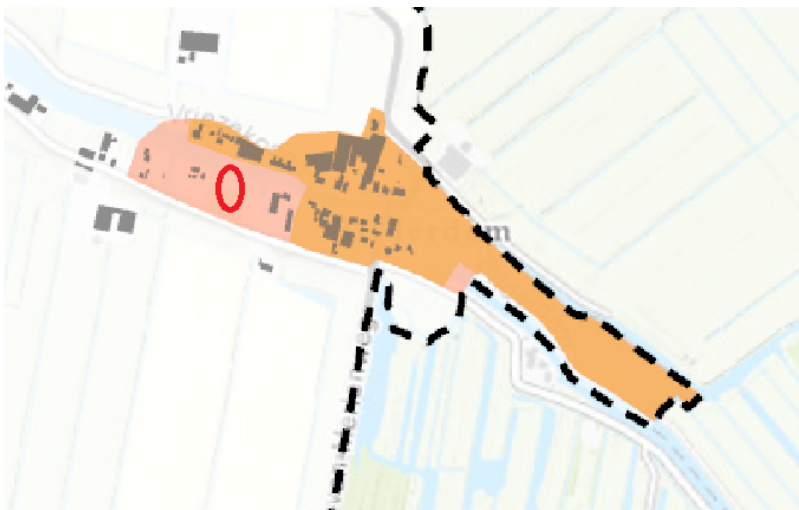
- de woning dient gebouwd te worden conform de voorschriften van het artikel 20 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- er dienen nadere afspraken gemaakt te worden omtrent het stuk grond van de beoogde kavel dat op een perceel ligt dat eigendom is van de gemeente;

- de functieaanduidingen 'sierteelt' en 'glastuinbouw' dienen volledig te komen te vervallen van de ingebrachte percelen. De eventuele bouwrechten die deze overgebleven aanduidingen nog vertegenwoordigen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling kunnen vastgelegd worden in een overeenkomst.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Er verdwijnt verspreid over verschillende plekken in Leimuiden ruim een hectare aan sierteelt(bestemming) en ca. 2.500 m² aan (potentiële bouwmogelijkheden voor) kassen, en hier komt voornamelijk agrarisch grasland voor terug. Er wordt niet letterlijk gebruik gemaakt van en voldaan aan de ruimte voor ruimte-regeling uit het bestemmingsplan, maar er wordt cijfermatig wel voor 100% voldaan aan deze regeling die als toetsingskader heeft gediend. De beoogde locatie voor de compensatiewoning bevindt zich in een lint van woningen langs de Drecht, grenzend aan de kern van Bilderdam. Het initiatief is in lijn met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie – valt o.a. binnen de tweede contour 'kernen' die is opgenomen en logische uitbreidingsruimte illustreert; zie afbeelding – en het dorpsperspectief van Bilderdam waarin staat dat *“het wenselijk is om de laatste (agrarische) bedrijfspercelen ter hoogte van Bilderdam te saneren om zo het woonlint te versterken.”* Bovendien kan er geconcludeerd worden dat er per saldo en op meerdere plekken sprake zal zijn van zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering.



Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kantttekeningen

- Bouwen langs de Drecht; uit het verleden is gebleken dat raadsfracties hier verschillend over denken. Dit perceel valt echter binnen het lint van Bilderdam en betreft geen bovenlandje met natuurwaarde. Deze bestemmingsplanwijziging past dan ook binnen de Omgevingsvisie.
- Ruimte voor ruimte-regeling; er wordt niet exact voldaan aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimte-regeling, waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Cijfermatig (lees: oppervlakte) wordt er echter wel voldaan aan de ruimte voor ruimte-regeling en per saldo zal er sprake zijn van zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering.
- Woningtype; er wordt met dit plan geen woning gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook een enkele duurdere woning voorziet in een bepaalde behoefte en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien vindt hier zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer een twintigtal brieven verstuurd naar omwonenden van het perceel. Op de brief zijn geen reacties binnengekomen bij de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening. Ten slotte maakt de verkoop van een strook gemeentegrond langs de Drecht onderdeel uit van dit plan. De afspraken omtrent deze verkoop zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In overleg met de initiatiefnemer is hiertoe een taxatie van de betrokken grond uitgevoerd.

Regio

De woning is passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 22-8-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van beantwoording zienswijzen